

Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnega premoženja lasti Občine Jesenice v najem

Številka: ZŠJ 164-2015

Datum: 4.12.2015

Na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 in spr.) in 48. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in spr.) objavlja Zavod za šport Jesenice naslednji:

POZIV ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V LASTI OBČINE JESENICE – GOSTINSKI LOKAL NA SPODNJI POSTAJI ŽIČNICE ŠPANOV VRH

1. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE, Ledarska 4, Jesenice – upravljalec stvarnega premoženja.

2. PREDMET:

Predmet oddaje je poslovni prostor s parc. št. 397/4 k.o. 2637 - Planina-, v stavbi št. 121.

Predmet najema obsega:

- gostinski prostor 37,8 m²
- shramba 9,0 m²
- prostor 6,15 m²
- kmečki kot 13,12 m²
- kuhinja 5,25 m²
- SKUPAJ: 71,325 m²

Sanitarije v velikosti 14,00 m² niso vštete kot najemni prostor v izračun najemnine. Sanitarije se uporabljajo kot skupni prostor. Sanitarije v velikosti 4,00 m² niso vštete kot najemni prostor v izračun najemnine. Sanitarije se uporabljajo kot skupni prostor. Najemnik je dolžan za uporabo sanitarij poravnati vse obratovalne stroške (komunalne stroške, elektriko, čiščenje, potrošni material ...) .

Nepremičnina, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je last Občine Jesenice in je v upravljanju Zavoda za šport Jesenice.

Zavod za šport Jesenice Gostinski lokal na spodnji postaji žičnice Španov vrh oddaja v najem na podlagi načela gospodarnosti, za namen gostinske dejavnosti.

3. VRSTA PRAVNEGA POSLA:

Oddaja nepremičnine v najem – najemna pogodba v pisni obliki.

4. IZHODIŠČNA NAJEMNINA:

Izhodiščna najemnina za najem gostinskega lokala znaša 5 EUR/m².

Obratovalni stroški niso vključeni v ceno najema.

5. ROK ZA ODDAJO PONUDB:

Rok za oddajo ponudb je ponedeljek 21.12.2015 do 12.00 ure.

Nepopolne ponudbe in ponudbe, ki bodo prispele po 21.12.2015 po 12.00 uri ne bodo upoštevane.

Odpiranje bo javno dne 22.12.2015 ob 11.00 v sejni sobi Športne dvorane Podmežakla, sejna soba 1. nadstropje.

Občina Jesenice si pridržuje pravico, da v postopku javne ponudbe ne izbere nobene izmed prispelih ponudb, oziroma, da začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi.

Vsa dodatna pojasnila interesenti dobijo na Zavodu za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice, direktorju Zoranu Kramarju, telefon 041 652 709.

6. VIŠINA VARŠČINE

Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje do vključno dne 21.12.2015 položiti varščino, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščina znaša 1 (eno) izhodiščno mesečno najemnino. Varščino morajo ponudniki vplačati na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. SI56 01241-0100007593, sklic na številko 18 75400-2001004-00000015, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »varščina za gostinski lokal spodnji postaji žičnice Španov vrh«. Vplačana varščina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

7. POTEK RAZPISA:

V postopku lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki bodo prevzele pripravljeno Razpisno dokumentacijo in imajo registrirano opravljanje gostinske dejavnosti.

Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako » NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA SPODNJI POSTAJI ŽIČNICE ŠPANOV VRH« v tajništvo Zavoda za šport Jesenice ali priporočeno po pošti na naslov: Zavod za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice. Na zaprti kuverti naj ponudniki navedejo tudi ime, točen naslov, telefonsko številko, ter e-mail pošiljatelja.

Dokazila, ki jih mora vsebovati ponudba, specifični podatki ter posebni pogoji in zahteve, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki, kakor tudi merila za izvedbo javnega zbiranja ponudb, so razvidni iz razpisne dokumentacije. Razpisno dokumentacijo zainteresenti prevzamejo **na Zavodu za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice, vsak delovni dan, od dne objave javne ponudbe dalje**. Osnutek pogodbe je sestavni del razpisne dokumentacije.

Iz ponudbe ponudnika mora biti razviden čas veljavnosti ponudbe in sicer mora biti ponudba veljavna najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb.

Zavod za šport Jesenice si po prejemu pravočasnih in popolnih ponudb pridržuje pravico, da, v kolikor je to potrebno, s ponudniki izvede dodatna pogajanja (z vsemi, ki so predložili pravočasne in popolne ponudbe). Kdaj se lahko izvedejo pogajanja je določeno v Navodilih ponudnikom za izdelavo ponudbe, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Ne glede na navedeno si zavod za šport Jesenice, v primeru več najugodnejših ponudb pridržuje pravico izvesti javno dražbo in sicer s ponudniki katerih ponudbe so najugodnejše (zaprta javna dražba).

Če v postopku javnega zbiranja ponudb v roku ne prispe nobena ponudba oziroma nobena ponudba ni pravočasna ali popolna ali ne bo dosežena vsaj izhodiščna cena za predmetno nepremičnino se šteje, da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno razen, če Navodila ne določajo drugače.

Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje župan Občine Jesenice. Pristojna komisija lahko s soglasjem župana Občine Jesenice, postopek prodaje ustavi vse do sklenitve prodajne pogodbe.



Zavod za šport Jesenice
Direktor
Zoran Kramar

Dodatne informacije

- Veljavno od: 4.12.2015
- Veljavno do: 21.12.2015



OBČINA JESENICE



ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE
Ledarska ulica 4
SI - 4270 Jesenice

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE
NA OBMOČJU OBČINE JESENICE
V NAJEM -**

**GOSTINSKI LOKAL - SPODNJA POSTAJA ŽIČNICE
ŠPANOV VRH,**

ki leži na nepremičnini s parc. št. 397/4 , k.o. 2637 - Planina

Jesenice, december 2015

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
- II. OPIS NEPREMIČNINE
- III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE
- IV. MERILA
- V. VSEBINA PONUDBE

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE, Ledarska 4, Jesenice – upravljalec stvarnega premoženja, vabi zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za najem Gostinskega lokala na Spodnji postaji žičnice Španov vrh, ki leži na nepremičnini s parc. št. 397/4 k.o. 2637 - Planina (v nadaljevanju: Gostinski lokal na spodnji postaji žičnice Španov vrh).

Najem obsega lokal

- gostinski prostor 37,8 m²
- shramba 9,0 m²
- prostor 6,15 m²
- kmečki kot 13,12 m²
- kuhinja 5,25 m²
- SKUPAJ: 71,325 m²

Izhodiščna mesečna najemnina za najem Gostinskega lokala na spodnji postaji žičnice Španov vrh znaša 5 EUR /m².

Izhodiščna mesečna najemnina je določena v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).

Ponudbo morajo ponudniki pripraviti v skladu z Razpisno dokumentacijo – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine na območju občine Jesenice v najem - Gostinski lokal na spodnji postaji žičnice Španov vrh, ki leži na nepremičninah s parc. št. 397/4, k.o. 2637 - Planina, december 2015.

Jesenice, 4.12.2015



ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE
DIREKTOR
Zoran Kramar

II. OPIS NEPREMIČNINE

Gostinski lokal se nahaja v stavbi, ki stoji na nepremičnini s parc. št. parc. št. 397/4 k.o. 2637 - Planina,:

PRITLIČJE:

- gostinski prostor 37,8 m²
- shramba 9,0 m²
- prostor 6,15 m²
- kmečki kot 13,12 m²
- kuhinja 5,25 m²
- SKUPAJ: 71,325 m²

III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI

1. Oddaja Gostinskega lokala spodnji postaji žičnice Španov vrh z javnim zbiranjem ponudb v najem se izvede na podlagi 20., 22. in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, 86/2010 in spr.) ter 35. do 39. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).
2. V postopku lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki imajo registrirano gostinsko dejavnost.
3. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.
4. Ponudba se bo štela za pravočasno in popolno oziroma veljavno v primeru, če bo ponudnik do preteka razpisnega roka, določenega z javnim pozivom za zbiranje ponudb, predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenih oseb, in sicer :
 - A) Krovna izjava (**Razpisni obrazec št. 1**);
 - B) Podatki o ponudniku (**Razpisni obrazec št. 2**);
 - C) Ponudba (**Razpisni obrazec št. 3**);
 - D) Predlog ureditve prostorov (**Razpisni obrazec št. 4**);
 - E) Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev (lahko v kopiji):
 - d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa;
 - F) Dokazilo o vplačilu varščine – fotokopija naloga;
 - G) Pisna izjava, da ponudnik soglaša z razpisni pogoji;
 - H) Pisna izjava, da je ponudnik seznanjen s stanjem in lokacijo predmetne nepremičnine (**Razpisni obrazec št. 5**);

I) Parafiran vzorec Najemne pogodbe (Razpisni obrazec št. 6).

5. Ponudniki lahko dobijo vse informacije v zvezi z izdelavo ponudbe in pojasnila k razpisni dokumentaciji na **Zavodu za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice, direktorju Zoranu Kramarju, telefon 041 652 709.** .
6. Ponudniki si lahko gostinski lokal tudi ogledajo, če se o tem predhodno dogovorijo direktorjem Zavoda za šport Jesenice, Zoranu Kramarju, telefon 041 652 709. .
7. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako » NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA SPODNJI POSTAJI ŽIČNICE ŠPANOV VRH« v tajništvo Zavoda za šport Jesenice ali priporočeno po pošti na naslov: Zavod za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice. Na zaprti kuverti naj ponudniki navedejo tudi ime, točen naslov, telefonsko številko , ter e-mail pošiljatelja..
8. Rok za oddajo ponudb je ponedeljek 21.12.2015 do 13.00 ure. Nepopolne ponudbe in ponudbe, ki bodo prispele po 21.12.2015 po 13.00 uri ne bodo upoštevane. Odpiranje bo javno dne 22.12.2015 ob 11.00 v sejni sobi Športne dvorane Podmežakla, sejna soba 1. nadstropje. Občina Jesenice si pridržuje pravico, da v postopku javne ponudbe ne izbere nobene izmed prispelih ponudb, oziroma, da začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi.
9. O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.
10. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje do vključno dne 21.12.2015 položiti varščino, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščina znaša 1 (eno) izhodiščno mesečno najemnino. Varščino morajo ponudniki vplačati na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. SI56 01241-0100007593, sklic na številko 18 75400-2001004-00000015, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »varščina za gostinski lokal spodnji postaji žičnice Španov vrh«. Vplačana varščina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.
11. Ponudnik mora predložiti predlog ureditve prostorov gostinskega lokala.
12. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom bo najemna pogodba sklenjena za določen čas od 1. januarja 2016 do 31. decembra 2020. Če ponudnik do 3.1.2015 ne sklene pogodbe, Občina Jesenice zadrži njegovo varščino.
13. Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:

a) Pred odpiranjem ponudb :

- če ponudba ni prispela ali ni bila naročniku vročena pravočasno,
- če ponudba ni bila pravilno opremljena.

OPOMBA : Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

b) Pri odpiranju in pri analizi ponudb :

- če ponudnik v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavnih delov, določenih v 4. točki teh Navodil, ali razpisni obrazci, ki morajo biti sestavni del ponudbe, niso izpolnjeni, oziroma so nepravilno izpolnjeni (nepopolna ponudba),
- če ponudnik nima registrirane gostinske dejavnosti,
- če je ponudnik v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, ima blokiran transakcijski račun, oziroma je imel v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe blokiran račun, nima poravnanih obveznosti iz naslova davkov in prispevkov na podlagi zakona,
- če ni bila plačana varščina,
- če ponujena višina najemnine v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva, oziroma če je ponujena višina najemnine nižja od izhodiščne najemnine.

OPOMBA: Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

OPOMBA: Računske napake grede v škodo ponudnika.

14. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb in jih ponudniki ne smejo spreminjati. V kolikor je veljavnost ponudbe krajša od 60 dni od dneva odpiranja ponudb, se takšna ponudba izloči iz postopka. Veljavnost ponudbe mora biti razvidna iz ponudbe.
15. Postopek javnega odpiranja ponudb in izbira najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje župan Občine Jesenice. Pristojna komisija lahko s soglasjem župana Občine Jesenice, brez obrazložitve, postopek oddaje v najem ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe. Zavod za šport kot upravljalec premoženja ni zavezan k sklenitvi pogodbe s ponudnikom, ki ponudi najugodnejšo ponudbo.

IV. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Izmed ponudnikov, ki bodo izpolnjevali vse razpisane formalne pogoje, se izbere ponudnik ob upoštevanju naslednjih meril:

1.	ponujena najemnina	80 točk
2.	načrt ureditve prostorov	20 točk
Skupaj		100 točk

Izbran bo ponudnik, ki bo dosegel največje skupno število točk. Največje možno skupno število točk je 100.



ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE
DIREKTOR
Zoran Kramar

V. VSEBINA PONUDBE

Priloga A) : Krovna izjava

Priloga B) : Podatki o ponudniku

Priloga C) : Ponudba

Priloga D): Načrt ureditve prostorov

Priloga E) : Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev

Priloga F) : Dokazilo o vplačani varščini

Priloga G) : Izjava, da ponudnik soglaša z razpisnimi pogoji

Priloga H) : Izjava ponudnika, da je seznanjen s stanjem in lokacijo nepremičnine

Priloga I) : Vzorec najemne pogodbe

Razpisni obrazec št. 1

KROVNA IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVA

Izjavljamo, da vse kopije dokumentov, ki so priložene ponudbi, ustrezajo originalom.

IZJAVA

Izjavljamo, da vse navedbe, ki smo jih podali v ponudbi, ustrezajo dejanskemu stanju.

Za naše izjave prevzemamo vso materialno in kazensko odgovornost.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 2

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Sedež ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Fax	
E-mail (elektronska pošta)	
Št. TRR ponudnika	
Matična številka ponudnika	
Davčna številka ponudnika	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !

Datum :

Žig :

Podpis :

PONUDBA

Razpisni obrazec št. 3

PONUDBNIK :

dajemo ponudbo za najem Gostinskega lokala na spodnji postaji žičnice Španov vrh

in sicer za najem ponujamo:

1. _____ EUR/mesec

Za najem Gostinskega lokala na **spodnji postaji žičnice Španov vrh** se sklene pogodba v pisni obliki. Vse stroške v zvezi s pogodbo nosi ponudnik.

Ponudba, ki smo jo predložili, je veljavna _____ dni od odpiranja ponudb oziroma do _____.

Druge navedbe ponudnika:

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 4

NAČRT UREDITVE PROSTOROV

(Opis in skica, slikovni material,...)

DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV

Priložena so **dokazila, obrazci in izjave** :

- d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa.
-
-

DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI

POTRDILO O VPLAČANI VARŠČINI, ftk. plačilnega naloga

Op: Plačana 1 (ena) izhodiščna mesečna najemnina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

Datum :

Žig :

Podpis :

IZJAVA, DA PONUDNIK SOGLAŠA Z RAZPISNIMI POGOJI

Ob oddaji naše ponudbe št., z dne

izjavljamo,

da smo seznanjeni z razpisnimi pogoji, ki so bili objavljeni v Razpisni dokumentaciji – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine na območju občine Jesenice v najem - Gostinski lokal na spodnji postaji žičnice Španov vrh, december 2015, in da z njimi brez zadržkov v celoti soglašamo.

Ponudnik:
(naziv)

.....
(naslov)

Datum :

Žig :

Podpis:

Razpisni obrazec št. 5

IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVLJAMO,

da smo v celoti seznanjeni z obstoječim stanjem in lokacijo Gostinskega lokala na spodnji postaji žičnice Španov vrh. Predmetni gostinski lokal najemamo po načelu VIDENO – ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem gostinskega lokala in se odpovedujemo zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak.

Datum :

Žig :

Podpis :

OSNUTEK NAJEMNE POGODBE

Najemna pogodba se sklepa v pisni obliki.

Stroške sklenitve pogodbe je dolžan nositi izbrani ponudnik oziroma najemnik.

Ponudnik mora osnutek pogodbe izpolniti z zahtevanimi podatki in vsak list pogodbe parafirati.

Razpisni obrazec št. 6

1. ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE, Ledarska 4 (štiri), Jesenice, ki ga zastopa direktor Zoran Kramar, davčna številka _____, enolična identifikacijska številka: _____,

v nadaljevanju: najemodajalec,

in

2. _____, ki jo zastopa _____ davčna številka _____, enolična identifikacijska številka _____

v nadaljevanju: najemnik,

sta se dogovorila, sporazumela in sklenila naslednjo

POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA NA SPODNJI POSTAJI ŽIČNICE ŠPANOV VRH

UVODNE UGOTOVITVE:

1. Člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- a.** da je zemljiškoknjižni lastnik Občina Jesenice - nepremične s parc. št. 397/4 obe k.o. 2367 - Planina, na katerih stoji stavba, v kateri se nahaja gostinski lokal;
- b.** da je bil najemnik, na podlagi javnega razpisa za oddajo gostinskega lokala v najem z javnim zbiranjem ponudb št. ZŠJ 164-2015, izbran kot najugodnejši ponudnik za najem predmetnega lokala.

2. člen

S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, Gostinski lokal na spodnji postaji žičnice Španov vrh (v nadaljevanju: gostinski lokal) za opravljanje gostinske dejavnosti, kakor sledi:

PRITLIČJE:

- gostinski prostor 37,8 m²
- shramba 9,0 m²
- prostor 6,15 m²
- kmečki kot 13,12 m²
- kuhinja 5,25 m²
- **SKUPAJ:** 71,325 m²

3. člen

Najemnik sprejema v drugem členu naveden gostinski lokal v najem in se zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetim poslovnim prostorom ravnal kot dober gospodar in ga bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal gostinski lokal, katerega najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje gostinske dejavnosti, v skladu z uporabnim dovoljenjem in veljavnimi predpisi s področja opravljanja gostinske dejavnosti. Kakršnakoli drugačna raba, brez v naprej danega soglasja najemodajalca, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Najemnik se obvezuje pred pričetkom izvajanja gostinske dejavnosti v predmetnem gostinskem lokalu, pri pristojni lokalni skupnosti priglasiti obratovalni čas. V kolikor najemnik najkasneje v roku 15 (petnajstih) dni od sklenitve te pogodbe ne bo priglasil obratovalnega časa, to predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

4. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 (petih) let, in sicer od 1. januarja 2016 do 31. decembra 2020. Po izteku roka je mogoče pogodbo podaljšati s pisnim aneksom, in sicer v isti obliki kot je ta pogodba. Aneks mora biti sklenjen najkasneje 1 (en) mesec pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

O nameravanem podaljšanju sta stranki dolžni druga drugo pisno obvestiti najmanj 4 (štiri) mesece pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

5. člen

Mesečna najemnina za v najem dani gostinski lokal znaša ob podpisu pogodbe _____ EUR (_____ eurov).

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 10. (desetega) v mesecu za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca. Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik prične plačevati najemnino z dnem uveljavitve te pogodbe.

Za resnost ponudbe je najemnik v času javnega razpisa vplačal varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine. Vplačana varščina se najemniku v nominalnem znesku vstee v znesek prve mesečne najemnine.

V primeru zamude s plačilom najemnine, je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti od vsakokratnega zapadlega in neplačanega obroka, od dneva zapadlosti do dne plačila. Neplačevanje najemnine predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

6. člen

Obratovalni stroški (poraba elektrike, poraba vode, odvoz smeti, komunalne storitve, ogrevanje,...) niso všteti v najemnino.

Najemnika bremenijo stroški rednega vzdrževanja najetega gostinskega lokala, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco gostinskega lokala, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.

Stroški rednega vzdrževanja se ne všttevajo v najemnino.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik stroške rednega vzdrževanja prav tako nosi od dneva uveljavitve te pogodbe.

7. člen

Pogodbeni stranki bosta ob izročitvi gostinskega lokala v najem zapisniško ugotovili stanje lokala. Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejeti lokal po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem ga je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje stanja in kvalitete gostinskega lokala oziroma za škodo, povzročeno na njem z njegove strani ali s strani njegovih gostov. V tem primeru je dolžan na svoje stroške izvesti vsakršno investicijsko oziroma redno vzdrževalno delo, da se škoda sanira ter vzpostaviti stanje, v kakršnem je najemnik prevzel gostinski lokal. V nasprotnem primeru bo to storil najemodajalec na stroške najemnika. Nespoštovanje tega določila se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

8. člen

Investicijsko vzdrževanje gostinskega lokala bremeni lastnika nepremičnine. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih preureditvenih oz. investicijskih del v najetem gostinskem lokalu, brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

Pred morebitno izdajo takšnega soglasja je najemnik dolžan najemodajalca v primernem roku seznaniti z obsegom, naravo in investicijsko dokumentacijo ter predračunsko vrednostjo nameravane investicije.

V primeru takšnih investicij se razmerja med najemnikom in najemodajalcem uredijo s posebno pogodbo v pisni obliki. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.

Vsaka dodatna investicija, opredeljena po tem členu, brez izpolnjenih pogojev iz prvega odstavka tega člena, je v nasprotju s pogodbo in ne more predstavljati temelja za povračilno obveznost najemodajalca do najemnika.

9. člen

Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzetega gostinskega lokala in vzdrževati substanco lokala v takšnem stanju, da to omogoča normalno rabo.

Če najemodajalec sam ali na predlog najemnika ugotovi potrebo po dodatni investiciji v gostinskem lokalu, jo izvede v času, ko je to za opravljanje dejavnosti najemnika najmanj moteče.

10. člen

Najemodajalec ima pravico občasno, po predhodni najavi, pregledati v najem dani lokal. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

11. člen

Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za gostinski lokal, ki je predmet te pogodbe, brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

12. člen

Najemnik se zaveže, da bo skrbel za primeren izgled okolice najetega gostinskega lokala v skladu z njegovo rabo in namenom.

13. člen

Pred potekom roka pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih, navedenih v 17. (sedemnajstem) členu te pogodbe in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

14. člen

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik, kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku za odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko NAJEMODAJALEC odstopi od pogodbe s prvim dnem naslednjega meseca v primeru, če:

- najemnik v roku, določenem v tretjem odstavku tretjega člena, ne prikladi obratovalnega časa,
- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najetega gostinskega lokala in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost gostinskega lokala ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost, kot je določena s to pogodbo,
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela gostinskega lokala, ki je predmet najema, v najem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega gostinskega lokala, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja gostinski lokal za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje,
- najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v petem odstavku osmega člena te pogodbe,
- najemnik ne organizira prireditev, kot to izhaja iz 5. člena te pogodbe.

Prav tako lahko NAJEMNIK odstopi od te pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če najemodajalec krši določila dogovora po tej pogodbi oziroma jih ne spoštuje, zlasti, če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo najetega gostinskega lokala.

V primerih iz prejšnjih odstavkov tega člena je potrebno odstop sporočiti s priporočenim pismom.

15. člen

Najemodajalec in najemnik lahko odpovesta najemno pogodbo tudi iz drugih vzrokov, in sicer z odpovednim rokom 1 (enega) meseca, ki prične teči z dnem prejema pisne odpovedi nasprotni stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbeni stranka, ki da odpoved, nasprotni stranki to sporočiti s priporočenim pismom.

16. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov, navedenih v tej pogodbi ali bo odpovedal to pogodbo, izpraznil predmetni gostinski lokal ter ga prostega oseb in stvari izročil v posest najemodajalcu. V primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca, po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi, pa najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.

Prav tako se najemnik obvezuje v primeru prenehanja tega pogodbenega razmerja, bodisi sporazumno, zaradi odstopa ali odpovedi, najemodajalcu poravnati vse, do prenehanja pogodbenega razmerja, še neporavnane obveznosti iz naslova najemnine, ter drugih stroškov.

17. člen

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

18. člen

Z dnem, navedenim v 20. členu te pogodbe, najemnik lahko začne z obratovanjem v gostinskem lokalu.

19. člen

Določbe te pogodbe se lahko spremenijo na podlagi soglasja obeh pogodbenih strank, ki skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi.

20. člen

Vse morebitne medsebojne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja, in o katerih se stranki ne bosta mogli dogovoriti sporazumno, bo reševalo pristojno sodišče.

NAJEMODAJALEC:
ZAVOD ZA ŠPORT
DIREKTOR
Zoran Kramar

NAJEMNIK:
